



**P U T U S A N**

**NOMOR 25/PDT/2020/PT. BDG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA,**

Pengadilan Tinggi Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**Omah Rohman Binti Nawawi**, bertempat tinggal di Dusun Sari Mukti RT 018

RW 005 Desa Rancasari Kec. Pamanukan Kab. Subang;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : **HERRY A. YUSUF, SH**, Advokat/Penasehat Hukum, beralamat kantor di Komplek Griya Bandung Indah (GBI) Blok G-1 No.38 Desa Buah Batu, kecamatan Bojong Soang, Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 Nopember 2019, , sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT I**.

**Lawan :**

**Soffie alias Warti**, umur 51 tahun, bertempat tinggal di Kp. Jabong I RT 020/RW 006 Desa Curugrendeng, Kecamatan Jalancagak, Kabupaten Subang; yang untuk selanjutnya memberikan kuasa kepada:

**Dede Sunarya TP, S.H., M.H., Ade Taryat Sudarman, S.H.I., Sigit Sri Handoyo, S.H., dan Iin Indrawati, S.H.**, Para Advokat pada **Kantor Lembaga Bantuan Hukum DPC Kongres Advokat Indonesia Kab. Subang**, berkantor dan berkedudukan di Jl.Raya Otista No. 350 A Subang; dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor Kuasanya sebagaimana tersebut di atas, sebagai **TERBANDING** semula **PENGUGAT**.

**Dan :**

1. **Muyinah alias Inah alias Sumanah**, bertempat tinggal di Kp. Sukasari RT. 002/RW 001 Desa Neglasari Kec. Pagaden Kab. Subang; sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TERGUGAT II**;
2. **Umyati**, bertempat tinggal di Kp. Sukasari RT 002/RW 001 Desa Neglasari Kec. Pagaden Kab. Subang; sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TERGUGAT III**;

Halaman 1 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II dan Tergugat III untuk selanjutnya memberikan kuasa kepada:

**Sutarno Sirait, S.H., dan Heru Sugiharto, S.H.,** Para Advokat pada kantor hukum Sutarno Sirait, S.H & Rekan yang berkantor dan berkedudukan di Jl. Cijengkol RT.021/008 Desa Pringkasap Kec. Pabuaran Kab. Subang;

3. **Pemerintah Republik Indonesia**, Cq. Menteri Dalam Negeri, Cq. Gubernur Jawa Barat, Cq. Bupati Subang, Cq. Camat Pamanukan selaku PPAT, berkantor di Jalan Eyang Tirtapraja Barat Pamanukan Subang, sebagai **TURUT TERBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT I**;
4. **Pemerintah Republik Indonesia**, Cq. Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN RI.Cq. Kepala Kantor BPN Jawa Barat. Cq. Kepala Kantor BPN Kab Subang, berkedudukan di Jalan Mayjend Sutoyo No. 44 Subang, sebagai **TURUT TERBANDING IV** semula **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 7 Januari 2020 Nomor 13/PEN/Pdt/2020/PT. BDG, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Subang tanggal 29 Oktober 2019 Nomor 13/ Pdt. G/2019 /PN. Sng, dalam perkara para pihak tersebut di atas;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 19 Maret 2019, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang di bawah register perkara perdata Nomor: 13/Pdt.G/2019/PN.Sng, telah mengemukakan dasar alasan gugatannya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II (Ibu MUYINAH Alias INAH Alias SUMANAH) dan almarhum suaminya yang bernama AWING BIN WASTIR waktu berumah tangga tidak memiliki keturunan tetapi memiliki anak angkat yang bernama UMYATI dan dari pernikahannya memiliki 2 (dua) bidang

Halaman 2 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah darat satu hamparan yang diatasnya berdiri bangunan rumah Panggung yang berlokasi di KP.Pangadangan RT 18/RW 05 Desa Rancasari Kec. Pamanukan Kab. Subang yaitu:

- a. Tanah darat seluas  $\pm 250 \text{ m}^2$  tercatat dalam Persil 82 C. D III Kohir No 82/100 atas nama AWING BIN WASTIR yang berdiri diatasnya Rumah Panggung semi permanen, dengan batas-batas sekarang sebagai berikut:  
Sebelah Utara: Jalan Gang;  
Sebelah Timur: Dahulu tanah Biin sekarang Omah Rohmah;  
Sebelah Selatan: Soffie /Mariman;

Sebelah Barat: Dahulu Tanah Nurkadi sekarang Darhani dan Sarnah;

- b. Tanah darat yang tercatat dalam SHM No.479 yang dahulu berasal dari Persil 82 D III Kikitir No. C 2024 atas nama SUMANAH alias MUYINAH Alias INAH/Tergugat II seluas 115 M2;
2. Bahwa Pada tahun 1987 Tergugat II dan Almarhum suaminya yang bernama AWING BIN WASTIR telah menjual tanah milik dan bangunan rumah Panggung semi permanen pada point a kepada Penggugat karena tanah tercatat masih Kohir/SPPT maka jual beli dilakukan secara adat, sedangkan untuk Jual beli untuk tanah milik yang tercatat dalam SHM NO 479 seluas 115 M2 point b dilakukan dihadapan Drs. SUYONO, Camat /PPAT Kecamatan Pamanukan yaitu Tergugat II atas persetujuan Suaminya almarhum AWING bin WASTIR bertindak sebagai Penjual dan Penggugat bertindak sebagai pembeli tercatat dalam AJB No. 114/JB/1987 tertanggal 14-4-1987 dan pada tahun 1990 tanah milik ini sudah dibalik nama atas nama Penggugat, sedangkan bidang tanah darat pada point a yang tercatat dalam Persil 82 C D III Kohir No. C 82/100 atas nama AWING Bin WASTIR (Suami Tergugat II) seluas 250 M2 karena belum bersertifikat jual beli dilakukan secara adat/ dibawah tangan, pada tahun 1987 (Belum dilakukan AJB dihadapan PPAT), sedangkan harga dan pembayarannya telah dilakukan secara kontan dan sekaligus atas 2 bidang tanah dan 1 bangunan rumah panggung semi permanen pada point a dan b seharga Rp. 17.500 000 ( tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah);
3. Bahwa pembelian tanah dan bangunan rumah pada point a dan b, maupun penguasaanya/kepemilikanya oleh Pengugat dilakukan dengan itikad baik/ dengan cara terbuka, tidak secara sembunyi-sembunyi, dengan disaksikan oleh para saksi-saksi yang merupakan kerabat Penjual/Tergugat II dan Almarhum Suaminya bernama AWING Bin WASTIR dan termasuk tetangga dekat Penjual dan Pembeli;
4. Bahwa Penggugat bertindak sebagai pembeli menerima penyerahan tanah dan bangunan rumah dari Penjual/Tergugat II/Almarhum Suaminya AWING Bin WASTIR, bersamaan dengan itu pada bulan april tahun 1987 telah dilakukan

Halaman 3 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyerahan (Levering) atas tanah dan bangunan rumah yang telah dijualnya tersebut "DARI PEMILIKNYA/PENJUAL/TERGUGAT II DAN ALM SUAMINYA AWING BIN WASTIR KEPADA PEMBELI/PENGGUGAT/PEMILIK BARU";

5. Bahwa tanah dan bangunan rumah langsung dikuasai dimiliki oleh Pembeli/Penggugat dan ditempati sebagai rumah tinggal dan tanah sisanya bagian belakang yang tercatat dalam SHM No 479 pada tahun 1987 dibangun rumah permanen, sedangkan pemilik lama/Penjual/Tergugat II dan Alm Suaminya AWING Bin WASTIR pindah ke Kp. Sukasari RT 02/01 Desa Neglasari Kec Pagaden Kab Subang;
6. Bahwa suami dari Tergugat II yang bernama AWING Bin WASTIR, telah meninggal dunia pada Hari Senin tanggal 09 oktober 1993 karena sakit berdasarkan surat Keterangan Kematian yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Neglasari Kec Pagaden Kab Subang No. 474.3/192/Pem/II/2019 tertanggal 28 Februari 2019;
7. Bahwa pada tahun 1990 Penggugat, pergi dan ikut suaminya dan menetap di Negara Jerman dan tanah dan bangunan rumahnya Pada point a dan b yang berlokasi Di Dusun Pangadangan Desa Rancasari Kec Pamanukan Kab Subang dibiarkan kosong dan hanya 1 atau 2 tahun sekali Penggugat pulang ke Indonesia;
8. Bahwa pada tahun 1992 waktu Penggugat pulang ke Indonesia dari Jerman berniat menjual tanah dan bangunan rumah, kemudian Penggugat Menitipkan SHM No. 479 kepada pemilik PT Markoni Pamanukan untuk dibantu menjualkan tanah dan bangunan Rumah milik Penggugat, kalau ada peminat bisa hubungi Penggugat Via telepon, kemudian penggugat kembali dan menetap di Jerman ikut suaminya;
9. Bahwa pada tahun 2010 waktu Penggugat kembali ke Indonesia dan mengecek rumah dan tanah di Dusun Pangadangan Desa Rancasari Pamanukan, Penggugat dapat kabar bahwa tanah dan bangunan rumahnya sudah ditempati pihak ke tiga dengan alasan dapat beli dan Penggugat kemudian kembali ke Jerman dan kemudian menetap di Belanda dan baru kembali lagi ke Indonesia tahun 2015;
10. Bahwa khusus untuk tanah darat yang terdapat pada point a, yaitu sebidang tanah darat yang dahulu tercatat dalam Persil 82 C.D. III Kohir C 82/100 atas nama AWING Bin WASTIR seluas 250 M2, ternyata sudah dikuasai oleh Tergugat I yang kemudian sekarang telah dibangun rumah permanen (dahulu ini ada bangunan rumah Panggung semi permanen) dan berdasarkan klarifikasi kepihak Tergugat I dan Aparat Desa Rancasari Kec Pamanukan, mejelaskan bahwa Tergugat I telah membeli tanah darat ini dari Almarhum AWING Bin WASTIR pada tanggal 30 April 1994 sesuai AJB No. 281/JB/IV/1994 yang dibuat oleh Drs. HIRAWAN ADIWIJAYA selaku

Halaman 4 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Camat/PPAT Kec Pamanukan dan kemudian berdasarkan AJB tersebut telah diajukan Sertifikat oleh Tergugat I pada tahun 2008 dan tanah ini yang sekarang berdiri bangunan rumah permanen dalam penguasaan Tergugat I, bahwa untuk tanah darat yang terdapat pada point b yaitu sebidang tanah darat yang dahulu tercatat dalam SHM No 479 (akan dilakukan gugatan terpisah) karena SHM tersebut telah dititipkan di PT Markoni ternyata telah dijual tanpa ijin oleh sdr ROZI seolah-olah mengaku suami Penggugat (faktanya pihak ke tiga bukan suami) dijual kepada Sdr MUHTAR dibuat di PPAT II ROKAYAH tercatat dalam AJB NO. 221/26/Pamanukan /1994 kemudian oleh MUHTAR dijual lagi kepada MARIMAN sebagaimana tercatat dalam AJB No 489/2001 dibuat Di PPAT KASMAN HADIWIJAYA, SH. (obyek pada point b akan diajukan dalam gugatan terpisah);

11. Bahwa Penggugat telah melakukan klarifikasi kepada Tergugat II dan keluarganya Di Desa Neglasari Kec. Pagaden Kab. Subang, terkait dengan penjualan tanah yang sudah menjadi milik Penggugat sebagaimana pengakuan Tergugat I, yang pada pokoknya Tergugat II dan Almarhum suaminya yang bernama AWING BIN WASTIR pada tanggal 30 April 1994 tidak pernah melakukan Penjualan tanah darat kepada Tergugat I karena tanah tersebut telah dijual kepada Penggugat pada tahun 1987 juga ditegaskan bahwa Suaminya AWING BIN WASTIR telah meninggal dunia sebelum tahun 1994 yaitu tepatnya Hari Senin tanggal 09 Oktober 1993 sebagaimana Surat Keterangan Kematian NO. 474.3/192/Pem/II/2019 tanggal 28 februari 2019 (Vide surat kematian dan Foto data Makam Almarhum AWING BIN WASTIR);
12. Bahwa berdasarkan data Tergugat I kemudian dibandingkan dengan data kematian dan identitas makam Almarhum AWING BIN WASTIR dan keterangan Keluarga dan tetangga maka ada perbedaan waktu, yaitu bahwa kematian AWING Bin WASTIR / Suami TERGUGAT II meninggal lebih dulu tepatnya 09 Oktober 1993 sedangkan AJB yang dilakukan Tergugat I pada tanggal 30 April 1994 dan dalam AJB No 281/JB/III/ 1994 juga diindikasikan ada kesalahan karena tidak ada persetujuan Tergugat II sebagai Istri, maka AJB yang dibuat setelah Penjual meninggal dunia dan tidak ada persetujuan Tergugat II sebagai Istri adalah cacat hukum dan di duga cap jempol Penjual dalam AJB NO 281/JB/III/1994 yaitu seolah-olah Almarhum AWING BIN WASTIR bertindak sebagai Penjual adalah diduga Palsu karena pada saat AJB ini dibuat Penjual sudah meninggal dunia;
13. Bahwa kalau melihat tanggal dilakukan Jual Beli antara AWING BIN WASTIR (Alm.) dengan dengan Tergugat I yang Dibuat dihadapan Drs. HIRAWAN ADIWIJAYA PPAT/Camat Pamanukan (Turut Tergugat I) tanggal 30 April 1994, waktu itu tanah obyek jual beli secara hukum masih milik Penggugat berdasarkan jual beli secara adat tahun 1987 dan obyek jual beli dahulunya

Halaman 5 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah harta guna kaya antara Tergugat II dengan suaminya AWING Bin WASTIR (ALM) dan tercatat dalam Buku DHKP Desa Rancasari masih atas nama No. Persil 82 C. NO. Bidang 38 yang telah dilegalisasi oleh Kepala Desa Rancasari Kec Pamanukan, sehingga jika benar ada jual beli antara Awing Bin WASTIR harus ada persetujuan tertulis Tergugat II sebagai Istri Penjual dan jual beli harus dilakukan pada tahun 1993 karena mana mungkin penjual bisa menjempol dalam AJB No 281/JB/IV/1994, sedangkan faktanya sejak tanggal 09 oktober 1993 sudah meninggal dunia maka jual beli yang dilakukan Tergugat I dan Alm AWING BIN WASTIR/suami Tergugat II dihadapan Drs HIRAWAN ADIWIJAYA, PPAT/Camat Pamanukan tidak memenuhi syarat formil dan syarat yuridis tentang persyaratan jual beli, sehingga terkualifikasi kedalam Akta Jual Beli yang cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

14. Bahwa perbuatan Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II adalah terkualifikasi kedalam Perbuatan Melawan Hukum, karena melakukan jual beli tanah milik orang lain dan AJB ini dibuat tanpa persetujuan Tergugat II sebagai istri Penjual/AWING BIN WASTIR (alm) dan jual beli ini dibuat setelah Penjual meninggal dunia dan patut diduga cap jempol Penjual adalah palsu sebagaimana: Surat Keterangan Tertulis dari Tergugat II tertanggal 18 september 2017 yang diketahui Kepala Desa Neglasari jo Surat Pernyataan dari Ibu UMYATI ( Anak angkat Tergugat II dengan AWING BIN WASTIR (Alm.) tertanggal 18 Oktober 2017 diketahui Kepala Desa Neglasari Jo. Surat Pernyataan tertulis YOYOH ROKAYAH RATIH tertanggal 18 Oktober 2017 (Cucu angkat Tergugat I dan Alm. AWING BIN WASTIR);
15. Bahwa tindakan atau perbuatan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut diatas dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige daad) sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata, yang Berbunyi "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
16. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1471 KUH Perdata yaitu "Jual beli barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika sipembeli tidak telah mengetahui barang itu kepunyaan orang lain". Pasal diatas memberikan pengertian dalam perkara in casu untuk transaksi jual beli haruslah miliknya penjual, oleh karena itu jika barang yang dijual tersebut bukan milik penjual maka jual beli hukumnya batal (fakta tanah A Quo sudah dijual oleh Tergugat II dan AWING Bin WASTIR tahun 1987, sehingga sejak tahun 1987 tanah tersebut milik Penggugat), Sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1072 K/Sip/1982, tanggal 01 agustus 1983;

Halaman 6 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa perbuatan Turut Tergugat I sebagai PPAT/ Camat Pamanukan pada saat membuat AJB No. 281/JB/IV/1994 tanggal 30 april 1994 terkualifikasi ke dalam perbuatan AJB yang cacat hukum, yaitu:

- 1.1. Dalam AJB tersebut yang dijadikan dasar alat bukti penjualan patut diduga adalah keterangan Desa Rancasari dan atau No SPPT atas nama AWING BIN WASTIR (alm) tanpa seijin para Ahli Waris dari Alm AWING BIN WASTIR, karena berdasarkan data AJB NO 281/JB/IV/1994 tetanggal 30 april 1994 bertindak sebagai penjual adalah AWING BIN NASTIR, dan dalam AJB tersebut tidak ada persetujuan Tergugat II sebagai istri AWING BIN WASTIR tetapi yang bertindak sebagai saksi adalah Kepala Desa Rancasari dan Sekretaris Desa Rancasari dan pembuatan AJB ini yang menandatangani penjualan seharusnya adalah Penggugat sebagai pemilik tanah karena Alm AWING BIN WASTIR dan Tergugat II sudah menjual tanah tersebut pada tahun 1987 kepada Pengugat;
- 1.2. Bahwa AJB. No. 281/JB /IV/1994 dibuat pada tanggal 30 april 1994, bertindak sebagai Penjual adalah AWING BIN WASTIR dan pembeli adalah Tergugat I dan berdasarkan data AWING BIN WASTIR telah meninggal dunia pada tanggal 9-10-1993 M atau 14 Jumadi Awal 1415 H, sebagaimana Surat Keterangan Kematian No.474.3/192/pem /II/2019 tertanggal 28 Februari 2019 dari Kepala Desa Neglasari Jo data /tanggal dan tahun kematian Almarhum AWING BIN WASTIR di Makam Desa Neglasari, membuktikan bahwa Pada saat AJB AQuo dibuat oleh Tergugat I, AWING BIN WASTIR (alm) sudah meninggal dunia, maka pencantuman nama dan cap jempol Awing BIN WASTIR (sebagai penjual) dalam AJB No. 281/JB/IV/1994 adalah merupakan keterangan palsu atau memasukan keterangan palsu dalam sebuah akta dan terkualifikasi juga sebagai Perbuatan Melawan Hukum, karena secara logika mana mungkin orang yang sudah meninggal dunia bisa melakukan jual beli dan menjempol sebuah Akta. Maka AJB aquo merupakan AJB yang cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 1.3. Bahwa dengan dasar apa Kepala Desa Rancasari Kec Pamanukan, Bisa bertindak sebagai saksi dalam AJB Aquo, sedangkan Penjual AWING BIN WASTIR pada saat AJB dibuat sudah bertempat tinggal di Desa Neglasari Kec Pagaden Kab Subang dan telah meninggal dunia dan dikebumikan di Desa Neglasari Pagaden pada tanggal 9 10-1993. Maka tindakan Kepala Desa Rancasari menjadi saksi dalam AJB yang Penjualnya sudah meninggal dunia dan Istringa (Tergugat II) tidak

Halaman 7 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG



mengetahui dan tidak menyetujui/tidak dimasukan dalam AJB Aquo adalah merupakan tindakan Melawan Hukum;

- 1.4. Bahwa PPAT seharusnya sebelum membuat AJB 281/JB/IV/1994, melakukan pengecekan data fisik dan data Yuridis obyek AJB juga waktu penandatanganan /jempol AJB harus dihadapan PPAT, tetapi dalam AJB Aquo aneh Penjual yang sudah meninggal dunia bisa membubuhkan cap jempol dan AJB yang diduga jempol palsu Penjualnya di jadikan dasar oleh Tergugat I untuk pengajuan pembuatan Sertifikat berdasarkan keputusan panitia Ajudikasi tanggal 22 september 2008 dan kemudian terbit SHM NO. 1576 atas nama Tergugat I seluas 218 M2;

Bahwa Penggugat akan meninjau dari aspek hukumnya atas AJB No. 281/JB/IV/1994 tanggal 30 april 1994 tersebut dilihat dari fakta-fakta yang ada sebagai berikut:

- Bahwa Akta Jual Beli No. 281/JB/IV/1994 tanggal 30 april 1994 yang dibuat dihadapan Drs. HIRAWAN ADIWIJAYA selaku PPAT/ Camat Kec Pamanukan adalah cacat hukum dan tidak memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian jual-beli:

- a. Bahwa menurut Pasal 1320 KUH Perdata Jo. Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan 4 syarat sebagai berikut:

- (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya bahwa unsur sepakat merupakan unsur penting yang melibatkan 2 pihak, alat pengukuranya yaitu sepakat atau setuju adanya persesuaian kehendak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik atau pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak dan disini tidak ada paksaan, penipuan, atau kekeliruan (Pasal 1321 BW).

Dan dalam pembuatan AJB No 281, unsur sepakat tidak dipenuhi para pihak karena Penjual Almarhum AWING Bin WASTIR suami dari Tergugat II pada saat AJB No 281 dibuat pada tanggal 30 april 1994 telah meninggal dunia dan Tergugat II sebagai pemilik dan istri Almarhum AWING BIN WASTIR tidak mengetahui dan tidak tercatat sebagai pihak yang menyetujui tercatat dalam AJB No 281, sehingga secara logika tidak mungkin orang yang sudah meninggal dunia bisa melakukan AJB atas tanah sengketa dan berdasarkan fakta bahwa obyek Aquo sudah dijual Tergugat II dan Suaminya Almarhum AWING BIN WASTIR kepada Penggugat pada tahun 1987) ini terbukti adanya kekeliruan karena pada saat AJB dibuat Penjual sudah meninggal dunia dan obyek tanah sudah jadi milik Penggugat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diatur oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung, sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.507 K/PDT/1996, tanggal 29 Juli 1997 kaidah hukumnya sebagai berikut:

"Hubungan pinjam-meminjam uang, kemudian dalam rangka pelunasan hutang dilanjutkan dengan jual beli tanah sengketa, maka sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, hal tersebut tidak bisa dibatalkan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT kecuali dapat dibatalkan karena adanya paksaan, kekhilapan dan penipuan."

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1074 K/PDT/1995, tanggal 18 Mei 1996, yaitu:

"Perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan menjadi perjanjian jual beli tanah jaminan bila tidak ada kesepakatan mengenai harga tanah tersebut."

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.170 K/SIP/1959, tanggal 01 Agustus 1959 sebagai berikut:

Jual beli yang ditinjau dalam keseluruhan mengandung ketidak beresan ialah tidak beres mengenai orang-orang yang menjadi pihak dalam perjanjian dan secara materiil tidak meyakinkan adanya persetujuan kehendak (Will So Vereeastemming) yang bebas haruslah dinyatakan batal;

## (2) Kecakapan Membuat Perjanjian

Kecakapan mencakup:

- a. Orang yang telah dewasa;
- b. Tidak dibawah curatele/perwalian;
- c. Tidak dilarang oleh UU (Pasal 1330 BW), artinya cakap hukum (Bekwaamheid) dan wewenang hukum (Bevoegheid).

Bahwa faktanya unsur ini tidak terpenuhi, yaitu:

Penjual (alm) AWING BIN WASTIR tidak cakap secara Hukum dan dilarang oleh UU karena tidak mempunyai wewenang secara hukum karena waktu AJB No 281 dibuat oleh Tergugat I Penjual Sudah meninggal dunia, juga tidak melibatkan Tergugat II sebagai istri dan obyek A. Quo pada tanggal 30 april 1994 bukan milik AWING BIN WASTIR lagi cq Tergugat II karena sejak tahun 1987 tanah A Quo sudah dijual kepada Penggugat. berdasarkan Fakta tersebut AJB yang dibuat antara AWING BIN WASTIR (alm) sebagai penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli dihadapan Turut Tergugat I

Halaman 9 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG



sebagai PPAT/ Camat Pamanukan dibantu Kepala Desa Rancasari sebagai saksi atas obyek milik orang lain adalah terqualifikasi kedalam Penjual yang tidak CAKAP SECARA HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI WEWENANG SECARA HUKUM;

(3) Hal (Obyek) Tertentu

Pengertian obyek yang halal mencakup:

- a. Barang yang dapat diperdagangkan dan jenisnya dapat ditentukan;
- b. Jumlah dapat ditentukan kemudian ;
- c. Baik yang sudah ada atau pun tidak ada (Pasal 1332-1334).

Bahwa benar obyek AJB adalah tanah tapi Obyek Jual Beli Tanggal 30 april 1994 sudah menjadi milik Penggugat sejak tahun 1987 yang telah dijual oleh TERGUGAT II dan Suaminya Almarhum AWING BIN WASTIR dan jual beli yang dilakukan antara AWING Bin WASTIR (Penjual) dan TERGUGAT II (Pembeli) pada tanggal 30 april 1994 tercatat dalam AJB No 281 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Pamanukan adalah terindikasi AJB Bohong dan Keterangan Palsu karena tidak mungkin orang yang telah meninggal dunia bisa menjual obyek A Quo dan bisa membubuhkan jempol dalam AJB No 281 dan Waktu itu Obyek A Quo sudah menjadi milik Penggugat:

- Tanah milik adat atas nama Almarhum AWING BIN WASTIR yang dibuat AJB nya oleh Tergugat I diperjual belikan tanggal 30 april 1994 diduga hanya berdasarkan Keterangan Kepala Desa Rancasari, tidak berdasarkan data yang sebenarnya sedangkan obyek Tanah A Quo milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat II dan suaminya AWING BIN WASTIER (alm) pada tahun 1987;
- Dan berdasarkan fakta ini seharusnya PPAT sebelum membuat AJB Melakukan pengecekan data Fisik dan data Yuridis tanah bukan hanya mempercayai Keterangan Kepala Desa Rancasari Pamanukan dan Tergugat I, Padahal Pihak Penjual sudah pindah ke Desa Neglasari Kec Pagaden dan sudah meninggal dunia pada tanggal 09 oktober 1993, sedangkan waktu AJB No 281 dibuat oleh Tergugat I, tanggal 30 april 1994 atas Obyek A Quo, sehingga jual beli yang demikian adalah cacat hukum;

(4) Causa (sebab) Yang Halal

Berarti bahwa tujuan (isi perjanjian) tidak bertentangan dengan:

- a. UU;

Halaman 10 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG



- b. Kesusilaan;
- c. Ketertiban Umum (pasal 1335-1337 BW).

Bahwa unsur ini jelas tidak terpenuhi karena tindakan Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II membuat AJB dan kemudian diterbitkan sertifikat atas nama Tergugat I atas tanah milik Penggugat, karena faktanya Penjual AWING BIN WASTIR yang dicantumkan dalam AJB No 281/JB/IV/1994 tanggal 30 april 1994, adalah orang yang sudah meninggal dunia pada tanggal 09 oktober 1993 di Desa Neglasari Kec . Pagaden sebagaimana Keterangan, Surat Kematian No 474.3/192/Pem/II/2019 tanggal 28 Februari 2019, maka berdasarkan fakta AJB No 281 dalam proses pembuatannya bertentangan dengan UU, Kesusilaan dan Ketertiban Umum sehingga AJB No 281 tanggal 30 april 1994 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Pamanukan No . Adalah batal demi hukum;

Syarat ke empat untuk sahnya Perjanjian adalah suatu sebab yang halal atau kausa yang halal. Ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa:

“Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan (hukum) Dengan kata lain, batal demi hukum”;

Menurut Pendapat DR. HERLIEN BUDIONO, SH. , dalam Buku Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Penerbit PT. Citra Aditia Bakti Bandung 2010, hal 112 – 114 yaitu:

“Kausa yang palsu dapat terjadi jika suatu kausa yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya atau kausa yang disimulasikan. Kemungkinan juga telah terjadi terhadap kausanya. Dengan demikian, yang penting adalah bukan apa yang dinyatakan sebagai kausa, melainkan apa yang menjadi kausa yang sebenarnya. Suatu Perjajian dilakukan dengan kausa yang dilarang jika kausanya bertentangan baik dengan norma – norma dari hukum yang tertulis maupun yang tidak tertulis”;

Kata kausa dalam Ilmu Hukum sebenarnya mengandung pengertian perlu adanya dasar yang melandasi hubungan



hukum dibidang hukum kekayaan. Dasar inilah yang dinamakan kausa. Pembuat Undang-Undang tat kala menyatakan suatu perjanjian tidak memiliki kausa atau kausanya tidak halal dan maka dari itu tidak sah, sebenarnya hendak menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya akan mempunyai akibat hukum jika memenuhi dua syarat:

1. Tujuan dari Perjanjian mempunyai dasar yang pantas / patut (redelikle grond);
2. Harus mengandung sifat yang sah (een geoorloofd karakter dragen);

Oleh karena itu, suatu janji dari seseorang kepada orang lain untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu. Namun tanpa sekaligus memiliki suatu dasar seperti yang dipersyaratkan diatas akan menyebabkan janji yang demikian tidak akan menimbulkan akibat hukum diantara para pihak. Janji yang demikian tidak akan menimbulkan perikatan, oleh Undang-undang dikatakan perjanjian tersebut tidak mempunyai kausa“;

Bahwa Menurut Pasal 1337 KUH perdata, menyatakan: “ Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang - Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”;

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.684 K/SIP/1982, tanggal 09 Mei 1983, yaitu:

“Karena penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat adalah secara melawan hukum, maka tanpa harus dibuktikan lebih dulu siapa pemilik tanah itu, tanah harus dikembalikan dulu dalam keadaan semula, yaitu harus diserahkan lagi pada Penggugat dan jika Tergugat merasa sebagai Pemilik Tanah tersebut harus mengajukan gugatan terhadap Penggugat dimuka Pengadilan Negeri.”;

18. Bahwa tindakan Turut Tergugat II sebagai PPAT/Camat Pamanukan melanggar syarat-syarat teknis, formil dan yuridis sebagaimana diatur dalam:

- 1) UU No.05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria;
- 2) PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;
- 3) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) PP No . 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.03 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - 6) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 01 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;
  - 7) UU No. 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
19. Menurut Pasal 39 PP RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:
- 1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika:
    - c. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
    - d. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
      - (1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau Surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
      - (2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
    - e. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
    - f. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
    - g. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
    - h. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
    - i. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- Menurut Penjelasan Pasal 39 PP RI No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

Halaman 13 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam ayat ini diwajibkan fungsi dan tanggungjawab PPAT sebagai Pelaksana Pendaftaran Tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggungjawab untuk memeriksa syarat – syarat untuk sah perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yng terdapat dalam Sertifikat dengan daftar – daftar yang ada di Kantor Pertanahan;

- 2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Bahwa faktanya waktu proses pembuatan AJB antara AWING BIN WASTIR (alm) dan Tergugat I di Hadapan PPAT/ Camat pamanukan tahun 1994, Turut Tergugat I sebagai PPAT tidak melakukan pengecekan data-data surat tanah sebelum AJB, sehingga terdapat kesalahan tentang data Fisik dan data Yuridis dan terqualifikasi melanggar Pasal 39 Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 Point B ( 2), Point C, dan Point G;

Menurut Pasal 1 point 6 dan Peraturan Pemerintah RI. No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah pengertian Data Fisik dan Data Yuridis Yaitu:

- Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya;
- Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban – beban lain yang membebaninya;

Bahwa Menurut Pasal 62 Peraturan Pemerintah RI. No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (mengenai Sanksi), yaitu:

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan – ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan Administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian Jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak – pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikanya ketentuan – ketentuan tersebut “.



- 3) Bahwa PPAT diduga melanggar Pasal 54 ayat (2) dan ayat (3) tentang Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yaitu:
- (1) Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya;
  - (2) Dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata "sesuai atau menurut keterangan para pihak" kecuali didukung oleh data formil;
  - (3) PPAT tidak berwenang menolak pembuatan akta yang tidak didasari data formil;  
Faktanya ada kesalahan kepemilikan tanah, data surat tanah, SPPT tanah, dan Persil dan C tanah;
- 4) Bahwa menurut Pasal 100 Permen Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 seharusnya PPAT menolak membuat akta terhadap obyek sengketa, bukti tanah milik Pengugat dan Penjual sudah meninggal dunia ada;  
Faktanya tanah ini adalah tanah sengketa karena waktu AJB dibuat oleh Tergugat I tanah sejak tahun 1987 udah dijual oleh Tergugat II dan suaminya AWING BIN WASTIR dan sejak tahun 1987 tanah dalam penguasaan Penggugat hanya karena Penggugat tinggal dan menetap di Belanda tanah tidak terurus dan pada tahun 1993 Awing bin WASTIR meningeal dunia di Desa Neglasari Kec Pagaden Kab Subang maka adalah tidak mungkin Orang yang sudah meninggal tahun 1993 bisa menjempol AJB tahun 1994 yang dibuat oleh Tergugat I, sehingga terkualifikasi obyek sengketa;
- 5) Menurut Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 Yaitu:  
"PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.";  
Berdasarkan krolologis tersebut diatas 281/JB/III/1994 yang dibuat dihadan PPAT /Camat Pamanukan adalah cacat dan batal demi hukum;  
Sehingga untuk selanjutnya 1 bidang tanah A. Quo harus dikembalikan secara utuh kepada Penggugat secara aman tanpa ikatan hukum apapun;
- 6) Bahwa unsur pokok (esensial) dalam suatu Perjanjian Jual Beli adalah barang dan harga (Pendapat Prof.DR.SUBEKTI, SH.) aneka perjanjian

Halaman 15 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal.27, sehingga tidak mungkin terjadi jual beli dan Penjual AWING BIN WASTIR menjempol AJB NO 281 karena pada tahun 1994 AWING BIN WASTIR sudah meninggal dunia dan pada tahun 1994 Tergugat II sebagai Istri AWING Bin WASTIR tidak mengetahui dan menyetujui penjualan tersebut sehingga AJB A.Quo adalah cacat hukum dan batal demi hukum;

- 7) Bahwa Menurut BACHAN MUSTAFA, SH., Hukum Agraria Dalam Perspektif, Remadja Karya, Bandung, 1985, hal 57, yaitu: "Sebelum pembuatan akte - akte tersebut seorang Pejabat harus meneliti lebih dahulu berhak tidaknya seseorang mengalihkan hak atas tanah, atau kongkritnya berhak tidaknya seorang Penjual menjual tanahnya itu. Demikian juga sipembeli harus diteliti lebih dahulu, apakah tergolong kepada orang yang berhak pula;

- 8) Bahwa menurut Putusan MA.RI No.1440 k/Pdt/1996 Tanggal.30 Juni 1998 Jo. No.1462 k/Pdt/1989 Tanggal 29 November 1993;

"Bahwa jika Akta Notaris tak mempunyai kekuatan eksekusi dan batal demi hukum jika";

"memuat lebih dari satu perbuatan atau tindakan hukum atau materi akta bertentangan dengan hukum yang mengatur perbuatan atau tindakan hukum tersebut;"

Pembatalan Akta Notaris Pasal 84 Undang Undang Jabatan Notaris:

Akta Notaris dapat dibatalkan:

Syarat – syarat para pihak dalam akta yang tidak memenuhi syarat subyektif Pasal 1320 KUH Perdata maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan;

- 9) Bahwa tindakan Tergugat I dan PPAT/ Camat Pamanukan melaksanakan pembuatan AJB No. 281/ JB/III/1994, tanggal 30 april 1994, padahal tidak dipenuhinya syarat teknis, formil, yuridis merupakan tindakan pelanggaran profesi PPAT dan bersifat melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, sangat merugikan pihak Penggugat, karena sekarang Penggugat sebagai pemilik tanah tidak bisa menguasai tanah miliknya, sehingga Penggugat sangat dirugikan baik secara materiil maupun immateriil dengan perincian sebagai berikut:

- Kerugian materiil yang nyata diderita oleh Penggugat adalah Biaya Pendaftaran Perkara, Biaya Jasa Advokat, Biaya Administrasi lainnya senilai Rp. 100. 000 000 (seratus juta rupiah) dan kerugian lainnya yaitu kerugian nyata yang diderita dari kehilangan keuntungan dan peniadaan kenikmatan karena sejak Tahun 1994 Penggugat tidak bisa mengelola dan menguasai tanah karena telah dikuasai dan dibangun rumah permanen oleh Tergugat I, maka kerugian hak pengelolaan sejak

Halaman 16 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tahun 1994 sampai tahun 2019 selama 25 tahun adalah 25 x Rp 15 . 000 000 (lima belas juta) per tahun adalah RP. 375 000 000 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan kerugian nilai nominal tanah seluas 250 M2 sekitar 250.000 000 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

- Kerugian immateriil yaitu akibat penguasaan Tanah A quo dengan dasar Adanya AJB . 281/JB/III/1994 yang dibuat Tergugat I dihadapan PPAT/ Camat Pamanukan (TURIT TERGUGAT II ) maka Pengugat tidak bisa mengelola, memanfaatkan dan menguasai obyek tanah miliknya, dan dengan dasar AJB kemudian tebit Sertifikat atas nama Tergugat I, sangat dirugikan nama baik dan kehormatan sebagai pemilik tanah, maka berdasarkan hal tersebut Penggugat menuntut ganti rugi immateriil kepada Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebesar Rp.1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah) yang harus dibayar secara tangung renteng sekaligus dan tunai;
- 10) Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II bersedia melakukan putusan ini, maka adalah layak dan patut apabila Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dikenakan denda sebesar 5 % setiap bulannya yang dihitung dari jumlah Kerugian Materiil dan kerugian Imateriil dan kerugian-kerugian yang dituntut oleh Penggugat yang dihitung sejak 8 (delapan) hari setelah putusan ini dijatuhkan sampai dengan dilaksanakannya putusan ini;
- 11) Bahwa selanjutnya untuk menjamin pelaksanaan putusan ini pula dan untuk menjamin Tergugat I, tidak mengalihkan, menjual obyek perkara kepada pihak ke-3 (tiga) atas tanah A Quo Penggugat mohon kiranya agar Pengadilan Negeri Subang terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (Conservation Beslaq) terhadap obyek A.Quo;
- 12) Bahwa gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti obyek otentik yang diyakini keabsahannya dan kebenarannya, sehingga Penggugat dengan ini memohon kepada Pengadilan Negeri Subang untuk memutuskan dengan keputusan yang dapat dijalankan lebih dahulu atau dengan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorrad) meskipun ada bantahan, banding ataupun kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas mohon kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Subang yang memeriksa dan mengadili perkara ini dan kemudian memberi putusan dengan amar sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2) Menyatakan sah secara hukum bahwa Jual beli tanah darat dan bangunan rumah semi Permanen seluas 250 M2 dahulu tercatat dalam P.82 C. D. III Kohir 82/100 atas Nama AWING Bin WASTIR secara adat tahun 1987 antara Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat II dan Almarhum Suaminya AWING



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BIN WASTIR sebagai Penjual, sebagaimana Surat pernyataan Pengakuan Tergugat II tertanggal 18 September 2017 yang diketahui oleh Kepala Desa Neglasari ENDANG NURSAMAD,SE;

- 3) Menyatakan bahwa batal demi hukum Jual beli antara AWING BIN WASTIR (Alm.) dan Tergugat I yang tercatat dalam AJB No 281/ JB/IV/1994 tanggal 30 april 1994 yang dibuat dihadapan Drs. HIRAWAN ADIWIJAYA selaku Camat/ PPAT Wilayah Kecamatan Pamanukan, karena tidak memenuhi syarat Formil, Teknis dan Yuridis sebagaimana diatur dalam PP RI. NO 10 Tahun 1961 Jo PP .RI .No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo .PP. No 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;
  - 4) Menyatakan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
  - 5) Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa seluas 250 M2 yang berlokasi di Kp Pangadangan RT 18/RW 05 Desa Pamanukan Kec Pamanukan Kab Subang yang dahulu atas nama AWING BIN WASTIR sekarang atas nama Tergugat I, selanjutnya menyerahkan secara baik- baik kepada Penggugat sebagai pemilik;
  - 6) Menghukum Tergugat I, untuk membayar dan kerugian materiil pengelolaan tanah tanpa hak sebesar Rp. 475. 000 000 (Empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat I secara sekaligus dan tunai;
  - 7) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaq) yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Subang;
  - 8) Menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II harus tunduk dan patuh terhadap Putusan Perkara ini;
  - 9) Menyatakan isi putusan ini dapat dilaksanakannya terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorrad) meskipun ada bantahan, banding, kasasi;
  - 10) Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Atau: Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I telah menyampaikan jawabannya tertanggal 27 Mei 2019 dan pihak Tergugat II dan Tergugat III telah menyampaikan jawabannya tertanggal 20 Juni 2019, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## JAWABAN TERGUGAT I:

### A. DALAM EKSEPSI:

#### Kewenangan Mengadili:

Halaman 18 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah membaca dan meneliti surat gugatan Penggugat tertanggal 19 Maret yang diajukan melalui Pengadilan Negeri Subang dan terdaftar dalam register Nomor: 13/Pdt.G/2019/PN.Sng., pada pokoknya yang menjadi materi gugatan Penggugat, sebagaimana tercantum dalam surat gugatannya baik dalam bagian posita maupun bagian petitum gugatan, ternyata yang dipermasalahkan dan dimohonkan (digugat) oleh Penggugat adalah mengenai PEMBATALAN AKTA JUAL BELI Nomor: 281/JB/IV/1994 tertanggal 30 April 1994 yang dibuat oleh Drs. HIRAWAN ADIWIJAYA, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Pamanukan selaku PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT);

Bahwa hal tersebut jelas-jelas terbukti sebagaimana tertuang dalam POSITA gugatan Penggugat terutama pada halaman 21 angka 5 (lima) menyebutkan: "Berdasarkan kronologis tersebut diatas 281/JB/III/1994 yang dibuat dihadapan PPAT/ Camat Pamanukan adalah cacat dan batal demi hukum ...", dan pada halaman 22 angka 8 (delapan) penggugat mendalilkan Akta Jual Beli Batal Demi Hukum, dan yang lebih tegas lagi didalam PETITUM gugatan Penggugat pada angka 3 (tiga) Penggugat jelas-jelas menuntut PEMBATALAN AKTA JUAL BELI, dimana dalam PETITUM tersebut Penggugat menyebutkan: " 2. Menyatakan bahwa batal demi hukum Jual Beli antara AWING BIN WASTIR (alm) dengan Tergugat-I yang tercatat dalam AJB No.281/JB/IV/1994 tanggal 30 April 1994 yang dibuat dihadapan Drs. HIRAWAN ADIWIJAYA selaku Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Pamanukan ....dst";

Sehingga permasalahan dalam perkara gugatan Penggugat terkualifikasi sebagai sengketa terhadap suatu Akta ataupun Keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara/pejabat Pemerintah, dan kewenangan memeriksa dan mengadilinya berada pada Pengadilan Tata Usaha Negara;

Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara-perkara Tata Usaha Negara di tingkat pertama, sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum

Halaman 19 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka jelas bahwa yang berwenang mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, dan Pengadilan Negeri Subang tidak berwenang untuk mengadili perkara ini;

Dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

## **Surat Gugatan Penggugat terkualifikasi sebagai gugatan yang salah penempatan kapasitas sebagai Tergugat (Error personal):**

Bahwa sebelum masuk kebagian pokok perkara, perkenankanlah Tergugat-I mengajukan protes dan keberatan atas sikap dan perbuatan Penggugat yang sengaja menempatkan Muyinah alias Inah alias Sumanah diposisi sebagai Tergugat-II dan Umyati diposisi sebagai Tergugat-III, padahal kenyataannya pada saat upaya mediasi oleh Pengadilan Negeri Subang, justeru kuasa hukum Tergugat-II yang lebih aktif menyerang dan ingin menyalahkan Tergugat-I (seperti layaknya sebagai pihak Penggugat), sehingga timbul pertanyaan ada apa dengan mereka?;

Bahwa Tergugat-II adalah seorang yang sudah pikun karena sudah tua (sampai saat ini berumur lebih kurang 86 tahun), sehingga kami yakin bahwa sikap dan perbuatan kuasa hukumnya bukanlah merupakan kehendak dari Tergugat-II sendiri, akan tetapi dimanfaatkan untuk bekerjasama dengan pihak Penggugat dalam rangka merebut hak milik Tergugat-I dengan cara-cara yang tidak benar;

Bahwa jual beli yang dilaksanakan antara Tergugat-I (sebagai pihak Pembeli) dengan bapak Awing bin Wastir (sebagai pihak penjual) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 281/JB/III/1994 tertanggal 30 April 1994 yang dibuat oleh Drs. HIRAWAN ADIWIJAYA, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Pamanukan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilaksanakan secara transfaran dan terang-terangan, dan Tergugat-II yaitu (Muyinah alias Inah alias Sumanah) sebagai isteri dari bapak Awing bin Wastir juga mengetahui tentang jual beli tersebut, bahkan ikut menikmati hasil penjualan tersebut, karena mereka hidup bersama sebagai suami isteri;

Halaman 20 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa hal tersebut Tergugat-I sampaikan dalam perkara ini, dengan harapan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memantau dan mengawasi serta menilai karena terdapat indikasi kerjasama antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat-II (terutama kuasa hukumnya), sehingga Yang Mulia Majelis Hakim dapat mempertimbangkan dan memutus perkara dengan menegakan kebenaran dan keadilan dalam masyarakat, jangan sampai kami selaku masyarakat kecil tertindas oleh orang-orang yang dengan sengaja menciptakan kebohongan dan ketidak benaran;

Dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

## B. JAWABAN DALAM POKOK PERKARA

Bahwa pada dasarnya Tergugat-I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana tertuang dalam surat gugatannya tertanggal 19 Maret 2019, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas pula;

Bahwa pada tahun 1994 Tergugat-I (OMAH ROHMAH binti NAWAWI) telah membeli sebidang tanah pekarangan seluas 250 M2. Persil No.820 D.III Blok Agus, Kohir No. C.82/100 terletak di Dusun Pangadangan, Desa Rancasari, Kecamatan Pamanukan, Kabupaten Subang, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Gang;

Sebelah Timur : tanah Biin;

Sebelah Selatan : tanah Muhtar;

Sebelah Barat : tanah Nurkadi;

Dari Pemilik asal yaitu Bapak Awing bin Wastir (sebagai pihak Penjual), sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor: 281/JB/III/1994 tertanggal 30 April 1994 yang dibuat oleh Drs. HIRAWAN ADIWIJAYA, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Pamanukan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Bahwa jual beli yang dilakukan antara Tergugat-I (sebagai pihak Pembeli) dan bapak Awing bin Wastir (alm) dilakukan secara terbuka dan transparan dan Tergugat-II pun mengetahuinya dan ikut menerima serta menikmati hasil penjualan dimaksud, serta telah menempuh prosedur sesuai dengan aturan yang berlaku dan telah memenuhi syarat-syarat yang diperlukan untuk terjadinya jual beli, sehingga Camat Kepala Wilayah Kecamatan Pamanukan selaku Pejabat Pembuat Akta (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang telah membuat Akta Jual Beli Nomor: 281/JB/III/1994 tertanggal 30 April 1994. Dengan demikian Jual Beli tersebut adalah sah dan mengikat serta mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara terbuka, maka Pembeli dapat dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad

Halaman 21 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik, dan pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum, sehingga jual beli tidak dapat dibatalkan;

Bahwa sejak jual beli dilaksanakan, maka selanjutnya tanah pekarangan yang menjadi obyek jual beli (obyek perkara) dikuasai dan ditempati oleh Tergugat-I sebagai pemilik atas tanah tersebut, bahkan dijadikan sebagai tempat tinggal Tergugat-I sampai saat ini, karena sejak pembelian tersebut Tergugat-I membangun rumah (masih rumah kecil), akan tetapi pada tahun 2014 terjadi bencana banjir, kemudian pada tahun 2015 telah dibangun kembali (diperbesar) rumah tempat tinggal Tergugat-I sampai saat ini;

Bahwa pada tahun 2008 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 281/JB/III/1994 tertanggal 30 April 1994. Telah didaftarkan untuk penerbitan Srtifikat Hak Milik atas tanah dimaksud (tanah perkara), sehingga Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1576, Surat Ukur Nomor:852/Rancasari/2008 tertanggal 23 September 2008 tercatat atas nama: OMAH ROHMAH BINTI NAWAWI (Tergugat-I), sedangkan mengenai luas tanah, karena pada saat pengukuran ternyata ditemukan bahwa luas tanah tersebut adalah 218 M2;

Bahwa terbitnya Sertifikat Hak atas tanah sebagai tanda pendaftaran hak atas tanah yang memiliki kekuatan pembuktian dimata hukum sebagai akta otentik kepemilikan hak atas tanah merupakan bentuk jaminan dan perlindungan hukum oleh negara;

Pasal 32 PP No. 24/1997 memberlakukan apa yang di dalam literatur disebut sebagai 'sistem publikasi negatif bertendensi positif'. Ini berarti bahwa hak pemegang sertifikat tak lagi dapat diganggu, jika gugatan tidak diajukan dalam waktu lima tahun sejak sertifikat hak atas tanah diterbitkan;

Selanjutnya, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997), menyebut istilah itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah (Pasal 24) dan pemegang sertifikat hak atas tanah (Pasal 32). Pasal 24 ayat (2) huruf a menyatakan: "penguasaan [atas tanah] tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya", sedangkan Pasal 32 ayat (2) menyebut: "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut";

Halaman 22 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat-I telah menguasai secara fisik atas tanah obyek perkara sejak tahun 1994 sampai saat ini (sudah berjalan lebih kurang 25 tahun) dengan rasa aman tanpa adanya gangguan ataupun keberatan dari pihak siapapun juga. Akan tetapi tiba-tiba sekarang Penggugat (Soffie alias Wartu) mengaku bahwa tanah obyek perkara adalah diakui sebagai miliknya, dalil tersebut adalah tidak benar dan bohong belaka dan hanya rekayasa scenario, dengan dasar apa atau alas hak yang mana Penggugat mengajukan gugatan atas tanah milik Tergugat-I;

Bahwa Penggugat telah melakukan rekayasa dan kebohongan dengan menyatakan bapak Awing bin Wastir meninggal dunia pada tanggal 09 Oktober 1993, yang seolah-olah Akta Jual Beli Nomor: 281/JB/III/1994 tertanggal 30 April 1994 yang dibuat oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Pamanukan selaku Pejabat Pembuat Akta (PPAT) seolah-olah tidak benar, karena pihak penjual telah meninggal dunia tanggal 9 Oktober 1993. Dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar dan hanya rekayasa saja, karena yang sebenarnya adalah bapak Awing bin Wastir meninggal dunia pada tanggal 9 Oktober 1995;

Bahwa Tergugat-I saat ini sedang mencari siapa dalang atau pelaku ataupun yang terlibat dibalik rekayasa Penggugat dan kami akan menempuh jalur pidana karena dalam hal ini terdapat indikasi perbuatan pidana, dan kami telah mengantongi alat bukti untuk itu;

Bahwa salah satu bentuk rekayasa yang dilakukan oleh pihak Penggugat adalah dimana didalam surat gugatan Penggugat pada halaman 6 (enam) angka 11 (sebelas) menyebutkan .... "(vide surat kematian dan foto data makam almarhum AWING BIN WASTIR)". Dalam hal ini Penggugat telah menggunakan foto seperti dibawah ini:



Bahwa Foto batu nisan tersebut terlihat adanya penulisan dengan tulisan baru (warna hitam), sedangkan usia makam sudah 24 (duapuluh empat) tahun, dan terlihat adanya rekayasa pemalsuan angka 5 (lima) menjadi angka (3), yaitu tahun 1995 diganti dengan tulisan 1993, akan tetapi oleh karena tulisan aslinya

Halaman 23 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuat dari sejenis bahan granit yang dipahat, maka terlihat jelas tulisan angka lama yaitu angka 3 (asli) yang ditimpa dengan tulisan angka 5 warna hitam; Bahwa melihat kejadian tersebut, pihak Tergugat-I mencari siapa pelakunya yang telah membuat tulisan baru yang merubah angka 5 (lima) menjadi angka 3 (tiga) warna hitam tersebut, dan kami akan memprosesnya secara pidana. Akan tetapi mungkin rencana Tergugat-I yang akan mempidanakan pelaku yang telah membuat tulisan data dipalsukan tersebut telah terdengar, maka tiba-tiba pada tanggal 3 April 2019 ketika dicek kembali ternyata batu nisan tersebut telah berubah kembali kesemula (tulisan warna hitamnya telah dihapus), sehingga jelas tertulis AWING BIN WASTIR WAFAT HARI SENIN TGL. 9-10-1995:



Dengan demikian, maka terungkaplah rekayasa dan kebohongan dalil Penggugat, dan dengan terungkapnya rekayasa dan kebohongan dalil gugatan Penggugat, maka seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak benar dan merupakan rekayasa dan kebohongan belaka;

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan telah membeli tanah obyek perkara pada tahun 1987 secara lisan dari Awing bin Wastir adalah dalil yang bohong belaka karena kalau Penggugat benar telah membeli (padahal tidak pernah terjadi) kenapa Penggugat tidak pernah menguasai ataupun menempati tanah yang telah dibelinya, padahal Tergugat-I menguasai dan membuat rumah dan menempati sebagai tempat tinggal Tergugat-I sejak tahun 1994 (sejak pembelian dari Awing bin Wastir);

Bahwa Penggugat mendalilkan ikut bersama suaminya menetap di Jerman pada tahun 1990, kenyataannya sebelum tahun 1990 Penggugat tidak pernah menguasai ataupun menempati ataupun memiliki tanah obyek perkara, begitu juga Penggugat mendalilkan 1 atau 2 tahun sekali Penggugat pulang ke Indonesia, terus kenapa Penggugat tidak pernah mempermasalahkan tanah obyek perkara yang menurut pengakuannya (padahal bohong) telah dibeli oleh Penggugat, padahal Tergugat-I telah membangun rumah dan menempati tanah perkara sejak dibeli dari bapak Awing bin Wastir (alm) yaitu sejak tahun 1994;

Halaman 24 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terlepas dari kepemilikan Tergugat-I atas tanah yang dijadikan obyek perkara oleh Penggugat, sebagaimana dalil Penggugat yang menyatakan telah ikut menetap bersama suaminya di Jerman sekian lama (berpuluh-puluh tahun), maka patut dipertanyakan dan patut diperiksa apakah Penggugat berkewarganegaraan Indonesia atau warga negara asing, karena hal tersebut berkaitan dengan ketentuan Undang-Undang:

Pasal 4 ayat 1 UUPA, yaitu:

"Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum";

Di Indonesia sendiri dalam sistem agraria menganut asas nasionalisme yang menyatakan bahwa:

"Hanya Warga Negara Indonesia saja yang mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan dengan bumi dan ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita serta sesama warga Negara Indonesia baik asli maupun keturunan";

Asas Nasionalitas adalah salah satu asas dalam UUPA. Asas Nasionalitas dalam hal ini sama dengan Asas hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah. (Pasal 21 Ayat (1) jo. Pasal 26 Ayat (2) UUPA). Hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang dengan ancaman batal demi hukum. Dalam asas ini ditegaskan bahwa orang asing tidak dapat memiliki tanah di Indonesia dan hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki tanah di Indonesia. Jadi tanah itu hanya disediakan untuk warga negara dari negara-negara yang bersangkutan;

Asas nasionalisme ini terdapat dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 1 ayat (1) (2) dan (3). Pasal 1 ayat (1) UUPA, menyatakan bahwa "seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia". Sedangkan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA, menyatakan bahwa "Seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan YME adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional". Ini berarti bumi, air, dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia menjadi hak bagi bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak daripada pemiliknya saja. Demikian pula, tanah-tanah di daerah dan pulau-pulau tidak semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Pada Pasal 1 ayat (3) UUPA, dinyatakan bahwa "hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi";

Halaman 25 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah Tergugat-I mengetahui adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat atas tanah obyek perkara, kemudian Tergugat-I menelusuri dan ternyata ada kabar dari masyarakat maupun aparat setempat, ternyata sebelumnya ada orang yang tidak bertanggung jawab (terindikasi sebagai suruhan Penggugat) mengumpulkan data yang tidak benar dengan memaksa orang-orang (masyarakat sekitar dan aparat pemerintah desa) untuk menandatangani surat dengan dipaksa untuk mengakui bahwa tanah obyek perkara yang sudah menjadi milik Tergugat-I seolah-olah adalah milik Penggugat. Dengan demikian dasar gugatan Penggugat adalah tidak benar karena menggunakan data yang tidak benar atau direkayasa dan tidak sesuai dengan kenyataan dilapangan;

Bahwa oleh karena dasar gugatan Penggugat adalah rekayasa dan kebohongan, maka dalil-dalil gugatan Penggugat yang lainnya pun harus ditolak karena tidak benar;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Tergugat-I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat-I;
- Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Subang tidak berwenang mengadili perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang Nomor: 13/Pdt.G/2019/PN.Sng tersebut;
- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**B. DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

## **JAWABAN TERGUGAT II DAN TERGUGAT III**

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III secara tegas membenarkan seluruh dalil dan dalih Penggugat dalam Surat Gugatannya kecuali hal tersebut secara tegas ditolak kebenarannya oleh Tergugat II dan Tergugat III dalam jawaban ini;
2. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat Pada Point 1 halaman 3, dalil gugatan tersebut adalah benar Tergugat II (Ibu MUYINAH Alias INAH Alias SUMANAH) dan almarhum suaminya yang bernama AWING BIN WASTIR waktu berumah tangga tidak memiliki keturunan tetapi memiliki anak angkat yang bernama UMYATI dan dari pernikahannya memiliki 2 (dua) bidang tanah darat satu hamparan yang diatasnya berdiri bangunan rumah Panggung yang

Halaman 26 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlokasi di KP. Pangandangan RT 18 / RW. 05 Desa Rancasari Kec. Pamanukan Kab. Subang yaitu:

- a. Tanah darat seluas  $\pm$  250 M2 tercatat dalam Persil 82 C. D III Kohir No 82/100 atas nama AWING BIN WASTIR yang berdiri diatasnya Rumah Panggung semi permanen, dengan batas-batas sekarang sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Jalan Gang;  
Sebelah Timur : Dahulu tanah Biin sekarang Omah Rohmah;  
Sebelah Selatan : soffie /Mariman;  
Sebelah Barat : Dahulu Tanah Nurkadi sekarang Darhani dan Sarnah;
- b. Tanah darat yang tercatat dalam SHM No.479 yang dahulu berasal dari Persil 82 D III Kikitir No. C 2024 atas nama SUMANAH alias MUYINAH Alias INAH/Tergugat II seluas 115 M2;
3. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada point 2 halaman 3 dan 4, bahwa dalil gugatan ini adalah benar Pada tahun 1987 Tergugat II dan Almarhum suaminya yang bernama AWING BIN WASTIR telah menjual tanah milik dan bangunan rumah Panggung semi permanen pada point 1 (satu) kepada Penggugat karena tanah tercatat masih Kohir/SPPT maka jual beli dilakukan secara adat, sedangkan untuk Jual beli untuk tanah milik yang tercatat dalam SHM NO 479 seluas 115 M2 (point 1 b) dilakukan dihadapan Drs. SUYONO, Camat /PPAT Kecamatan Pamanukan yaitu Tergugat II atas persetujuan Suaminya almarhum AWING bin WASTIR bertindak sebagai Penjual dan Penggugat bertindak sebagai pembeli tercatat dalam AJB No. 114/JB/1987 tertanggal 14-4-1987 dan pada tahun 1990 tanah milik ini sudah dibalik nama atas nama Penggugat, sedangkan bidang tanah darat pada (point 1 a) yang tercatat dalam Persil 82 C D III Kohir No. C 82/100 atas nama AWING Bin WASTIR (Suami Tergugat II) seluas 250 M2 karena belum bersertifikat jual beli dilakukan secara adat/ dibawah tangan, pada tahun 1987 (Belum dilakukan AJB dihadapan PPAT), sedangkan harga dan pembayarannya telah dilakukan secara kontan dan sekaligus atas 2 bidang tanah dan 1 bangunan rumah panggung semi permanen pada point 1 a dan b seharga Rp. 17.500 000 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah);
4. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat point 3, 4 dan 5 halaman 4, benar dalil gugatan Penggugat tentang pembelian tanah dan bangunan rumah pada point 1 a dan b, maupun penguasaanya/kepemilikanya oleh Pengugat dilakukan dengan itikad baik/dengan cara terbuka, tidak secara sembunyi-sembunyi, dengan disaksikan oleh para saksi-saksi yang merupakan kerabat Penjual/Tergugat II dan Almarhum Penggugat bertindak sebagai pembeli menerima penyerahan tanah dan bangunan rumah dari Penjual/Tergugat II/ Almarhum Suaminya AWING Bin WASTIR bersamaan

Halaman 27 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan itu pada bulan april tahun 1987 telah dilakukan penyerahan (Levering) atas tanah dan bangunan rumah yang telah dijualnya tersebut "DARI PEMILIKNYA/PENJUAL/ TERGUGAT II DAN ALM SUAMINYA AWING BIN WASTIR KEPADA PEMBELI/PENGGUGAT /PEMILIK BARU, tanah dan banguna rumah langsung dikuasai dimiliki oleh Pembeli/Penggugat dan ditempati sebagai rumah tinggal dan tanah sisanya bagian belakang yang tercatat dalam SHM No 479 pada tahun 1987 dibangun rumah permanen, sedangkan pemilik lama/Penjual/ Tergugat II dan Alm Suaminya AWING Bin WASTIR pindah ke Kp. Sukasari Desa Neglasari Kecamatan Pagaden Kabupaten Subang sampai sekarang;

5. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat point 6 halaman 5, bahwa dalil gugatan Penggugat benar suami dari Tergugat II yang bernama AWING Bin WASTIR, telah meninggal dunia pada Hari Senin tanggal 09 oktober 1993 karena sakit berdasarkan surat Keterangan Kematian yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Neglasari Kec Pagaden Kab Subang No. 474.3/192/Pem/II/2019, Tertanggal 28 Februari 2019;
6. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada point 7 dan 8 halaman 5, bahwa benar pada pada tahun 1990 Penggugat, pergi dan ikut suaminya dan menetap di Negara Jerman dan tanah dan bangunan rumahnya Pada point 1 a dan b yang berlokasi Di Dusun Pangadangan Desa Rancasari Kec Pamanukan Kab Subang dibiarkan kosong dan hanya 1 atau 2 tahun sekali Penggugat pulang ke Indonesia;
7. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat point 10 halaman 5 adalah dalil yang benar karena bahwa pada sekitar tahun 2010 itu Tergugat II dan III di datangi Penggugat dan minta penjelasan terkait tanah dan bangunan rumah yang dibeli dari Tergugat I dan Alm AWING Bin WASTIR telah dikuasai Pihak Ke Tiga, waktu Penggugat kembali ke Indonesia dan mengecek rumah dan tanah di Dusun Pangadangan Desa Rancasari Pamanukan, Penggugat dapat kabar bahwa tanah dan bangunan rumahnya sudah ditempati pihak ke tiga dengan alasan dapat beli dan Penggugat kemudian kembali ke Jerman dan kemudian menetap di Belanda dan baru kembali lagi ke Indonesia tahun 2015;
8. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat Point 10 halaman 5 dan 6, benar sekarang tanah yang dahulu telah dijual Oleh Tergugat II dan Alm AWING Bin WASTIR (Suami Tergugat II) khusus untuk tanah darat yang terdapat pada point 1 a, yaitu sebidang tanah darat yang dahulu tercatat dalam Persil 82 C.D. III Kohir C 82/100 atas nama AWING Bin WASTIR seluas 250 M<sup>2</sup>, ternyata sudah dikuasasi oleh Tergugat I yang kemudian sekarang telah dibangun rumah permanen (dahulu ini ada bangunan rumah Panggung semi permanen) dan berdasarkan klarifikasi kepihak Tergugat I dan Aparat Desa Rancasari Kec Pamanukan, mejelaskan bahwa Tergugat I telah membeli tanah darat ini

Halaman 28 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Almarhum AWING Bin WASTIR pada tanggal 30 April 1994 sesuai AJB No. 281/JB/IV/1994 yang dibuat oleh Drs. HIRAWAN ADIWIJAYA selaku Camat/PPAT Kec Pamanukan dan kemudian berdasarkan AJB tersebut telah diajukan Sertifikat oleh Tergugat I pada tahun 2008 dan tanah ini yang sekarang berdiri bangunan rumah permanen dalam penguasaan Tergugat I;

9. Bahwa menanggapi dalil Penggugat point 11 hal 6 adalah dalil yang benar karena Pengugat telah melakukan klarifikasi kepada Tergugat II dan keluarganya Di Desa Neglasari Kec. Pagaden Kab Subang, terkait dengan penjualan tanah yang sudah menjadi milik Penggugat sebagaimana pengakuan Tergugat I, yang pada pokoknya Tergugat II dan Almarhum suaminya yang bernama AWING BIN WASTIR pada tanggal 30 April 1994 tidak pernah melakukan Penjualan tanah darat kepada Tergugat I karena tanah tersebut telah dijual kepada Penggugat pada tahun 1987 juga ditegaskan bahwa Suaminya AWING BIN WASTIR telah meninggal dunia sebelum tahun 1994 yaitu tepatnya Hari Senin tanggal 09 Oktober 1993 sebagaimana Surat Keterangan Kematian NO. 474.3/192/Pem/II/2019 tanggal 28 februari 2019 (Vide surat kematian dan Foto data Makam Almarhum AWING BIN WASTIR);
10. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat point 12 halaman 7 bahwa dalil gugatan Penggugat adalah benar karena berdasarkan data dari Tergugat I kemudian dibandingkan dengan data kematian dan identitas makam Almarhum AWING BIN WASTIR dan keterangan Keluarga dan tetangga maka ada perbedaan waktu, yaitu bahwa kematian AWING Bin WASTIR / Suami TERGUGAT II meninggal lebih dulu tepatnya 09 Oktober 1993 sedangkan AJB yang dilakukan Tergugat I pada tanggal 30 April 1994 dan dalam AJB No 281/JB/III/ 1994 juga diindikasikan ada kesalahan karena tidak ada persetujuan Tergugat II sebagai Istri, maka AJB yang dibuat setelah Penjual meninggal dunia dan tidak ada persetujuan Tergugat II sebagai Istri adalah cacat hukum dan di duga cap jempol Penjual dalam AJB NO 281/JB/III/1994 yaitu seolah-olah Almarhum AWING BIN WASTIR bertindak sebagai Penjual adalah diduga Palsu karena pada saat AJB ini dibuat Penjual sudah meninggal dunia;
11. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat point 13 halaman 7 adalah dalil yang benar karena kalau melihat tanggal dilakukan Jual Beli antara AWING BIN WASTIR (alm) dengan dengan Tergugat I yang Dibuat dihadapan Drs. HIRAWAN ADIWIJAYA PPAT/Camat Pamanukan (Turut Tergugat I) tanggal 30 April 1994, waktu itu tanah obyek jual beli secara hukum masih milik Penggugat berdasarkan jual beli secara adat tahun 1987 dan obyek jual beli dahulunya adalah harta guna kaya antara Tergugat II dengan suaminya AWING Bin WASTIR (ALM) dan tercatat dalam Buku DHKP Desa Rancasari masih atas nama No. Persil 82 C. NO. Bidang 38 yang telah dilegalisasi oleh Kepala

Halaman 29 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG



Desa Rancasari Kec Pamanukan, sehingga jika benar ada jual beli antara Awing Bin WASTIR harus ada persetujuan tertulis Tergugat II sebagai Istri Penjual dan jual beli harus dilakukan pada tahun 1993 karena mana mungkin penjual bisa menjempol dalam AJB No 281/JB/IV/1994, sedangkan faktanya sejak tanggal 09 oktober 1993 sudah meninggal dunia maka jual beli yang dilakukan Tergugat I dan Alm AWING BIN WASTIR/suami Tergugat II dihadapan Drs HIRAWAN ADIWIJAYA, PPAT/Camat Pamanukan tidak memenuhi syarat formil dan syarat yuridis tentang persyaratan jual beli, sehingga terqualifikasi kedalam Akta Jual Beli yang cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

12. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat point 14 dan 15 halaman 8 adalah dalil yang benar karena perbuatan Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II adalah terqualifikasi kedalam Perbuatan Melawan Hukum, karena melakukan jual beli tanah milik orang lain dan AJB ini dibuat tanpa persetujuan Tergugat II sebagai istri Penjual/AWING BIN WASTIR (alm) dan jual beli ini dibuat setelah Penjual meninggal dunia sebagaimana patut diduga cap jempol Penjual adalah palsu sebagaimana: Surat Keterangan Tertulis dari Tergugat II tertanggal 18 september 2017 yang diketahui Kepala Desa Neglasari jo Surat Pernyataan dari Ibu UMYATI (Anak angkat Tergugat II dengan AWING BIN WASTIR (Alm.) tertanggal 18 Oktober 2017 diketahui Kepala Desa Neglasari Jo. Surat Pernyataan tertulis YOYOH ROKAYAH RATIH tertanggal 18 Oktober 2017 (Cucu angkat Tergugat I dan Alm. AWING BIN WASTIR. Bahwa tindakan Tergugat I dan PPAT tersebut diatas dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata, yang Berbunyi "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
13. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat point 15, 16 dan 17 halaman 8 dan 9 adalah dalil yang benar bahwa perbuatan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II terqualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata dan jual Beli yang tercatat dalam AJB No 281/JB/IV/1994 tanggal 30 april 1994 terqualifikasi kedalam perbuatan AJB yang cacat hukum dan batal demi hukum. berdasarkan ketentuan Pasal 1471 KUH Perdata yaitu "Jual beli barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika sipembeli tidak telah mengetahui barang itu kepunyaan orang lain" Pasal diatas memberikan pengertian dalam perkara in casu untuk transaksi jual beli haruslah miliknya penjual, oleh karena itu jika barang yang dijual tersebut bukan milik penjual maka jual beli hukumnya batal (fakta tanah A Quo sudah dijual oleh Tergugat II dan AWING Bin WASTIR tahun 1987, sehingga

Halaman 30 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak tahun 1987 tanah tersebut milik Penggugat), Sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1072 K/Sip/1982, tanggal 01 agustus 1983;

14. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat point 18 dan 19 hal 17 dan 18 bahwa dalil gugatan tersebut adalah benar karena tindakan Turut Tergugat II sebagai PPAT dalam pembuatan AJB No 281/ JB/IV/1994 tanggal 30 april 1994 telah melanggar syarat- syarat teknis, formil dan yuridis sebagaimana diatur dalam perUndang-Undangan yang berlaku;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas mohon kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Subang yang memeriksa dan mengadili perkara ini dan kemudian memberi putusan dengan amar sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- 2) Menyatakan sah secara hukum bahwa Jual beli tanah darat dan bangunan rumah semi Permanen yang berdiri diatas tanah seluas 250 M2 dahulu tercatat dalam P.82 C. D. III Kohir 82/100 atas Nama **AWING Bin WASTIR** secara adat tahun 1987 antara Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat II dan Almarhum Suaminya AWING BIN WASTIR sebagai Penjual , sebagaimana Surat pernyataan Pengakuan Tergugat II tertanggal 18 September 2017 yang diketahui oleh Kepala Desa Neglasari **ENDANG NURSAMD,SE.**;
- 3) Menyatakan bahwa batal demi hukum Jual beli antara AWING BIN WASTIR (Alm.) dan Tergugat I yang tercatat dalam AJB No 281/ JB/IV/1994 tanggal 30 april 1994 yang dibuat dihadapan Drs. HIRAWAN ADIWIJAYA selaku Camat/ PPAT Wilayah Kecamatan Pamanukan, karena tidak memenuhi syarat Formil, Teknis dan Yuridis sebagaimana diatur dalam PP RI. NO 10 Tahun 1961 Jo PP RI No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo.PP. No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;
- 4) Menyatakan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 5) Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa seluas 250 M2 yang berlokasi di Kp Pangadangan RT 18/RW 05 Desa Pamanukan Kec Pamanukan Kab Subang yang dahulu atas nama AWING BIN WASTIR sekarang atas nama Tergugat I, selanjutnya menyerahkan secara baik- baik kepada Penggugat sebagai pemilik;
- 6) Menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II harus tunduk dan patuh terhadap Putusan Perkara ini;
- 7) Menyatakan isi putusan ini dapat dilaksanakannya terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorrad) meskipun ada bantahan, banding, kasasi;
- 8) Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Halaman 31 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Turut Tergugat tidak mengajukan Jawaban meskipun Majelis Hakim telah memberitahukan haknya untuk itu dan memberikan waktu yang cukup;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 18 Juli 2019 Nomor 13/Pdt.G/2019/PN.Sng telah menjatuhkan Putusan Sela yang amarnya berbunyi :

1. Menolak eksepsi kewenangan mengadili Tergugat-I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Subang berwenang menerima, memeriksa, dan memutus perkara perdata Nomor 13/Pdt.G/2019/PN.Sng;
3. Menanggukkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Memperhatikan, mengutip dan menerima keadaan-keadaan sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Subang tanggal 29 Oktober 2019 Nomor : 13/Pdt. G/2019/PN. Sng, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **Dalam Eksepsi**

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

## **Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum bahwa Jual beli tanah darat dan bangunan rumah semi Permanen seluas 250 M2 dahulu tercatat dalam P.82 C. D. III Kohir 82/100 atas Nama AWING Bin WASTIR secara adat tahun 1987 antara Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat II dan Almarhum Suaminya AWING BIN WASTIR sebagai Penjual, sebagaimana Surat pernyataan Pengakuan Tergugat II tertanggal 18 September 2017 yang diketahui oleh Kepala Desa Neglasari ENDANG NURSAMAD,SE;
3. Menyatakan bahwa batal demi hukum Jual beli antara AWING BIN WASTIR (Alm.) dan Tergugat I yang tercatat dalam AJB No 281/ JB/IV/1994 tanggal 30 april 1994 yang dibuat dihadapan Drs. HIRAWAN ADIWIJAYA selaku Camat/ PPAT Wilayah Kecamatan Pamanukan, karena tidak memenuhi syarat Formil, Teknis dan Yuridis sebagaimana diatur dalam PP R.I. No. 10 Tahun 1961 Jo PP R.I. No. 24 Tahun 1997

Halaman 32 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG

## **Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Pendaftaran Tanah Jo. PP No 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;

4. Menyatakan bahwa Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa seluas 250 M2 yang berlokasi di Kp Pangadangan RT 18/RW 05 Desa Pamanukan Kec Pamanukan Kab Subang yang dahulu atas nama AWING BIN WASTIR sekarang atas nama Tergugat I, selanjutnya menyerahkan secara baik-baik kepada Penggugat sebagai pemilik;
6. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi dan menjalankan putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 3.431.000,- (tiga juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah menyatakan permohonan pemeriksaan tingkat banding terhadap putusan tersebut di atas yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 4 Nopember 2019, permohonan banding mana telah diberitahukan dengan patut dan seksama kepada para Pihak masing-masing :

1. Terbanding semula Penggugat tanggal 6 Nopember 2019.;
2. Turut Terbanding Terbanding I dan II semula Tergugat II dan III pada tanggal 7 Nopember 2019.;
3. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I tanggal 5 Nopember 2019.;
4. Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat II tanggal 7 Nopember 2019.;

Menimbang, bahwa untuk kepentingan pemeriksaan banding Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 15 Nopember 2019 telah mengirimkan memori banding dan telah diberitahukan kepada para pihak masing-masing kepada :

1. Terbanding semula Penggugat tanggal 18 Nopember 2019.;

Halaman 33 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Turut Terbanding Terbanding I dan II semula Tergugat II dan III pada tanggal 18 Nopember 2019.;
3. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I tanggal 18 Nopember 2019.;
4. Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat II tanggal 18 Nopember 2019.;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Tergugat I dalam hal ini Terbanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 6 Desember 2019 telah mengirimkan kontra memori banding dan kepada Para pihak telah diberitahukan masing-masing pada :

1. Pembanding semula Tergugat I tanggal 18 Desember 2019, melalui Pengadilan Negeri Bale Bandung.;
2. Turut Terbanding I dan II semula tergugat II dan III Terbanding tanggal 11 Desember 2019.;
3. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I tanggal 12 Desember 2019.;
4. Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat II tanggal 12 Desember 2019.;

Menimbang, bahwa kepada Para Pihak Telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tingkat Banding dengan seksama masing - masing kepada :

1. Pembanding semula Tergugat I tanggal 15 Nopember 2019.;
2. Terbanding semula Penggugat tanggal 18 Nopember 2019.;
3. Turut Terbanding I dan II semula tergugat II dan III Terbanding tanggal 18 Nopember 2019.;
4. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I tanggal 18 Nopember 2019.;
5. Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat II tanggal 18 Nopember 2019.;

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara

Halaman 34 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa kuasa Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan memori banding sebagai alasan banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Dalam Eksepsi bahwa pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada bagian Eksepsi tercermin kehilangan Hakim dalam menelaah baik subjek ataupun objek dalam gugatan Terbanding semula Penggugat, karena ini akan mempengaruhi komposisi dalam penempatan penarikan pihak-pihak, yaitu dengan tidak titariknya Kepala Desa Rancasari Kec. Pamanukan Kabupaten Subang kedalam gugatan.;
- Dalam Pokok Perkara bahwa Pembanding semula Penggugat I menolak terhadap putusan dan pertimbangan hukum Majelis hakim Tingkat Pertama.
- Bahwa Pembanding semula Tergugat I sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama pada halaman 46 alinei ke 4.
- Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan telah terbukti secara hukum tidak ada satupun alat bukti dari Penggugat yang menunjukan terjadinya jual beli objek sengketa.
- Bahwa keterangan saksi-saksi tidak ada yang mengetahui telah terjadinya jual beli objek sengketa.
- Bahwa pembanding telah dapat dalilnya bahwa pembanding adalah pemilik objek sengketa.
- Bahwa tanah milik Tergugat/Pembanding telah tercatat di desa Rancasari sebagaimana keterangan saksi ANATIM (Kasi Pemerintahan Desa Rancasari), juga sejak Tahun 2008 atas tanah milik tergugat I tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1576/Desa Rancasari atas nama OMAH ROHMAH BINTI NAWAWI (Tergugat/Pembanding).
- Menimbang, bahwa untuk selengkapnya memori banding yang dikirimkan oleh Pembanding semula Tergugat I terlampir dalam berkas perkara.;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 35 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terbanding semula Penggugat pertimbangan hukum tentang Eksepsi dan Pokok Perkara Judek Factie Pengadilan Negeri Subang sudah tepat dan sesuai dengan fakta-fakta dalam persidangan.
- Bahwa Penggugat/Terbanding tetap berpegang teguh kepada pendirian dan dalil yang telah dikemukakan didalam gugatan.
- Bahwa Terbanding semula Penggugat menolak seluruh dalail dalail yang dituangkan oleh Tergugat I /Pembanding dalam memori bandingnya.
- Bahwa dalil Pembanding/ Tergugat I dalam Pokok Perkara dalam memori banding adalah dalil-dalil yang tidak benar.
- Bahwa menanggapi dalil Eksepsi tergugat I/Pembanding Gugatan Penggugat sudah tepat dalam penetapan para pihak dalam p-erkara A quo, karena sudah disusun srcara sistematis dan menarik semua pihak yang terkait dalam perkara a quo.
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1471 KUH Perdata Jual beli barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga" pasal tersebut memberikan pengertian dalam perkara in casu untuk transaksi jual beli haruslah miliknya penjuan", oleh karena jika yang diperjual belikan bukan muliknya maka mjual beli hukumnya batal. (fakta tanah a quo sudah dijual oleh Tergugat II dan AWING Bin WASTIR Tahun 1987, sehingga sejak tahun 1987 tanah tersebut milik Penggugat).
- Bahwa perbuatan Turut tergugat I sebagai PPAT/ Camat Pamanukan pada saat membuat AJB NO 281/JB/IV/1994 tanggal 30 April 1994 terkualifikasi ke dalam perbuatan AJB yang cacat hukum.;
- bahwa untuk selengkapny kontra memori banding yang dikirimkan oleh Terbanding semula Penggugat terlampir dalam berkas perkara.;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca memori banding yang dikirimkan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I, Majelis hakim Tingkat Banding tidak menemukan hal-hal yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama karena apa yang dikemukakan dalam memori banding tersebut semuanya telah dipertimbangkan oleh Mejelis Hakim tingkat pertama, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding tidak perlu mempertimbangkannya kembali.

Halaman 36 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama berkas perkara, Berita Acara Persidangan dan alat-alat bukti dari Para Pihak dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Subang tanggal 29 Oktober 2019 Nomor :13/Pdt.G/2019/PN. Sng, memori banding dari Pembanding semula Tergugat I, kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim tingkat pertama telah didasarkan fakta-fakta hukum dari alat bukti kedua belah pihak, menurut Majelis Tingkat banding sudah tepat dan benar yang secara hukum dapat dipertahankan, oleh karenanya segala pertimbangan hukum dalam putusan yudex factie tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan hukum sendiri dalam memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan hukum di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Subang tanggal 29 Oktober 2019 Nomor : 13/Pdt.G/2019/PN. Sng yang dimohonkan banding tersebut beralasan hukum untuk **dikuatkan** ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat I sebagai pihak yang kalah, maka dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat, akan Pasal-Pasal dalam Undang-undang Nomor :20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman dan Peraturan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Subang tanggal 29 Oktober 2019 Nomor 13 / Pdt.G/2019/ PN. Sng, yang dimohonkan banding tersebut ;

Halaman 37 dari 38 halaman putusan Nomor 25/Pdt/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Senin tanggal 17 Februari 2020, oleh kami **Abdul Fattah, SH.MH**, selaku Hakim Ketua Majelis, **Leonardus Butar Butar, SH.MH** dan **Nelson Pasaribu, SH. MH** masing-masing selaku Hakim anggota untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu tanggal 19 Februari 2020** oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Hakim anggota dengan dibantu oleh **Bambang Belardaya, SH** sebagai Panitera Pengganti, tanpa hadirnya para pihak yang berperkara;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

**Leonardus Butar Butar, SH.MH**

**Abdul Fattah, SH.MH,**

**Nelson Pasaribu, SH.**

Panitera Pengganti

**Bambang Belardaya, SH.**

## Rincian Biaya :

Biaya Redaksi ----- Rp. 10.000,-

Biaya Materai-----Rp. 6.000,-

Biaya Proses Lainnya----- Rp. 134.000,-

Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah)